



EELNÕU
11.04.2024

PAIDE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Projekteerimistingimuste andmine Pärnu tn 148 katastriüksusele

Paide

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Korraldus antakse ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktide 1, 2 ja Paide Linnavolikogu 18. jaanuari 2018 määruse nr 3 „Kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete täitmine Paide linnas“ § 3 punktide 1 ja 7 alusel ning arvestades Paide Linnavolikogu 16. detsembri 2002 otsusega nr 87 „Pärnu tn 130 krundiga külgneva maa-ala detailplaneeringu kehtestamine“ (edaspidi *detailplaneering* või *planeering*) määratud tingimusi.

Paide Linnavalitsusele esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/01614 hoonestusala täpsustamiseks Pärnu tn 148 (katastritunnus 56601:004:0018) kinnistul. Ehitisregistri andmetel kinnistul hoonestus puudub. Taotluse juurde on lisatud asendiplaani eskiis koos taotletav hoonestusala täpsustusega. Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada detailplaneeringus määratud hoonestusala tingimusi.

Kehtiva detailplaneeringu alusel on Pärnu tn 148 kinnistu sihtotstarbeks määratud sotsiaalmaa (üldmaa). Detailplaneeringu alusel on kinnistule lubatud rajada kuni 2 hoonet, mille lubatud ehitisalune pind kokku on 900 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus kuni 2 korrust ja harja kõrgus kuni 7,5 meetrit. Katusekalde piiranguks on määratud 0 kuni 25 kraadi. Juurdepääs kinnistule on määratud läbi Pärnu tn 146 (katastritunnus 56601:004:0018) katastriüksuse ning on ette nähtud katta tolmuva kattega. Pärnu tn 148 kinnistu hoonestamisel tuleb tagada projekteeritava hoone ja Pärnu tn 148 hoone mahuline sobivus. Hoone peafassaad peab avanema Pärnu tänavale ning tänava äärne ala on ettenähtud haljastada.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta, 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist. Vastavalt EhS § 27 lõikele 4 täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Kinnistu piirneb Pärnu tn 146 ja Pärnuvälja tn 19 (katastritunnus 56701:001:0617) katastriüksustega. Detailplaneeringuga tagatakse Pärnu tn 148 kinnistule juurdepääs Pärnu tänavale läbi Pärnu tn 146 kinnisasja. Planeeringuala läbib osaühingule Elektrilevi (registrikood) kuuluvad maakaablid (väline ID: 197305800 ja 585827839). Kinnistule

ulatuva aktsiaseltsi Elering elektriõhuliini 35-110 kV kaitsevööndid (väline ID: L134A ja L134). Ehitiste kaitsevöönditega, mis kinnisasjale kitsendusi seavad tuleb ehitustegevuse planeerimisel arvestada. EhS § 70 lõike 2 punkt 2 sätestab, et kaitsevööndis on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast.

Kehtivas detailplaneeringus on suurim lubatud ehitisealune pind 900 m². Taotluses soovitakse suurimat lubatud ehitisealust pinda suurendada 10% võrra ning täpsustada planeeringus määratud hoonestusala paiknemist, kuna detailplaneeringu kehtestamisest alates on ruumivajadused ja planeeringuala muutunud. Projekteerimistingimustega täpsustatakse suurimat lubatud ehitisealust pinda 90 m² (10%) võrra ning suurendatakse detailplaneeringus määratud hoonestusala. Kinnistut koormavad mitmed kaitsevööndiga ehitised. Projekteerimistingimuste taotluses esitatud hoone jalajälg (40 m x 25 m) ei võimalda hoonestusala suurendada ilma hoonestusala vähendamata. Kuigi 40 m x 25 m hoone ehitisealune pind on 1000 m², ei mahuks ka väiksem ehitist, 990 m² ehitisealuse pinnaga hoone, hoonestusalas. Juhul, kui kinnistut ei koormaks ehitiste kaitsevööndid, oleks hoonestusala võimalik suurendada 10 % ulatuses selliselt, et taotletav hoone ära mahuks. Eeltoodut arvestades, vähendatakse detailplaneeringus määratud hoonestusala lõunast ligikaudu 130 m² võrra ning hoonestusala suurendatakse idast 240 m² võrra. Kokku suureneb hoonestusala 110 m² võrra, mis suurendab hoonestusala ligikaudu 8,9% võrra. Planeerimisseaduse § 123 lõike 2 alusel on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneeringus määratud hoonestusala tingimuste täpsustamine on kooskõlas üldplaneeringuga.

Tuginedes EhS § 31 lõikele 1 korraldati projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, et tingimused ei riivaks või kahjustaks olulisel määral kolmandate isikute õigusi. EhS § 31 lõike 4 punkti 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitist või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu esitati täiendavalt arvamuse avaldamiseks Pärnu tn 146 kinnistu omanikule ning osaühingule Elektrilevi ja aktsiaseltsile Elering arvamuse avaldamiseks. EhS § 31 lõike 6 kohaselt, kui arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada. Projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikus 13. aprill 2024 kuni 22. aprill 2024. Eelnõu kohta oli võimalik arvamust avaldada kuni 23. aprill 2024.

Projekteerimistingimuste avaliku menetluse teade avalikustati 13. aprill 2024 ajalehes Järva Teataja ja Paide linna kodulehel. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati lingil <https://paide.kovtp.ee/projekteerimistingimused>. Eelnõu kohta esitati...¹

Kavandatud ehitustegevusega ei muudeta oluliselt asukohas väljakujunenud üldmaad (sotsiaalmaa), selle hoonestuslaadi ega detailplaneeringus määratud tingimusi, tingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega ning ei kahjusta isikute õigusi ega avalikku huvi.

¹ Lisatakse peale avatud menetluse lõppu

1. Anda projekteerimistingimused Pärnu tn 148 (katastritunnus 56601:004:0018) katastriüksusele remonditöökohta ehitusprojekti koostamiseks vastavalt käesoleva korralduse lisadele.
2. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Paide Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Ivask
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär

Lisa 1
Paide linnavalitsuse {adoptionDateTime} korralduse nr {regNumber}
„Projekteerimistingimuste andmine Pärnu tn 148 katastriüksustele“
juurde

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr PT-24-...

HOONE PROJEKTEERIMISEKS

1. Üldandmed	Kinnistu aadress: Pärnu tn 148 Katastritunnus: 56601:004:0018 Maakasutuse sihtotstarve: Üldkasutatav maa 100% Kinnistu pindala: 7124 m ² Kavandatav ehitustegevus: Hoone projekteerimine
2. Lähtematerjal	Projekteerimistingimuste taotlus nr: 2411002/01614 Kehtivad planeeringud: Paide linna üldplaneering (kehtestatud Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29) - seletuskiri - maakasutusplaan Pärnu tn 130 krundiga piirneva ala detailplaneering (kehtestatud Paide linnavolikogu 19. detsembri 2002 otsusega nr 87) - seletuskiri - põhijoonis
3. Arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused	1. Ehitusala: vt lisa 2; 2. Kinnistu täisehitus: kuni 990 m ² (arvutus näidata asendiplaanil); 3. Hoonete arv kinnistul: 2 hoonet; 4. Arhitektuur: rajatav hoone peab mahuliselt sobituma Pärnu tn 146 hoonega; 5. Korruste arv: kuni 2; 6. Lubatud suurim kõrgus: katuseharja kõrgus kuni 7,5 m hoone planeeritud ± 0,00 kõrgusest; 7. Katus: katusekalle 0 kuni 25 kraadi. Lahendada hoone tervikut silmas pidades; 8. Katusekate: Valida vastavalt katusetüübile; 9. Välisviimistlus: kasutada asukohta sobivaid värvilahendusi ja viimistlusmaterjale. Viimistlusmaterjale lubatud kombineerida. Vaadatel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega; 10. Vertikaalplaneerimine: lahendada asendiplaanil ja näidata katendid. Sademevesi lahendada kinnistusesiselt, lahendus anda ehitusprojekti; 11. Piirded: Rajada vastavalt vajadusele. Piirde kõrgus 1,5 kuni 1,8 meetrit. Piirde rajamine elektriliini kaitsevööndisse tuleb kooskõlastada elektriliini valdajaga. Ehitusprojekti koosseisus esitada joonis; 12. Haljastus: lähtuda detailplaneeringus sätestatust; 13. Parkimine, juurdepääsud ja jäätmekäitlus: parkimine lahendada normikohaselt (EVS 843:2016) oma kinnistul. Juurdepääs: läbi Pärnu tn 146 kinnistu arvestades kehtivas

	detailplaneeringus kehtestatud juurdepääsuservituuti. Vajadusel seada Pärnu tn 148 kasuks notariaalne juurdepääsuservituut; Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Paide linna jäätmehoolduseeskirjale; 14. Hoone number: näha ette Pärnu tänava poolisel seinal või piirde küljes, nähtaval kohal.
4. Insener-tehnilised tingimused	1. Projekti koosseisus esitada insenertehniline projektlahendus vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vajalikele eriosadele taotleda tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega. 2. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad. Projekteerimise käigus teha koostööd olemasolevate trasside omanikega ja arvestada nende kaitsevööndiga.
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	1. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivatele projekteerimismäärustele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „<u>Nõuded ehitusprojektile</u>“, energiatõhususe miinimumnõuetele, müranormidele ning heale projekteerimistavale. 2. Vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 23.11.2017 määrusele nr 61 „<u>Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine</u>“ peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostaja tõendama oma kvalifikatsiooni. Ehitusloa taotlemisel kontrollitakse pädeva isiku kvalifikatsiooni, kes on koostanud ehitusprojekti osa. Kvalifikatsiooninõuded on kehtestatud <u>kutsestandardites</u>. 3. Ehitusprojekti alusplaani kasutada ajakohast M 1:500 geodeetilist alusplaani, mis on Paide Linnavalitsuse poolt kontrollitud ja registreeritud. Projekti asendiplaanil ja seletuskirjas tuleb viidata geodeetilise alusplaani tegijale (ettevõtja, töö number, töö tegemise aeg, kõrgussüsteem). 4. Projekti staadium vähemalt eelprojekt. Ehitusprojekti juurde kuuluvad asjakohasel juhul ka muud dokumendid, mis seonduvad ehitamisega, ehitise kasutamise ning korrashoiuga, nagu kasutus- ja hooldusjuhend. 5. Ehitus- ja lammutusjäätmekäitlemine toimub vastavalt Paide Linnavolikogu 17. novembri 2022 määrusele nr 17 „<u>Paide linna jäätmehoolduseeskiri</u>“. Ehitusprojektis peavad olema näidatud jäätmekäitlemise hinnangulised kogused ja liigitus, selgitused jäätmekäitlemise liigiti kogumiseks ehitusplatsil. 6. Põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100, erandkorras 1:50 või 1:200. 7. Ehitusprojektile lisada koopia projekteerimistingimustest. 8. Ehitusprojektile lisada asendiplaan .dwg formaadis.
6. Kooskõlastused ja kaasamine	1. Ehitusprojekt kooskõlastada ehitusloa menetluses Päästeametiga. Projekti esitab kooskõlastamiseks Paide

	Linnavalitsus läbi ehisregistri pärast taotleja poolt ehitusloa taotluse ja ehitusprojekti esitamist. 2. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd nende trasside ja tehnovõrkude valdajatega, mis jäävad või mille kaitsevööndid jäävad projekteeritavale alale või millega planeeritakse liitumist. Koostöö kinnitus ja sisu peab kajastuma kooskõlastuste tabelis.
Ehitusprojekt esitada digitaalselt läbi ehisregistri aadressil www.ehr.ee Paide Linnavalitsuse linnamajandusosakonnale läbivaatamiseks ja ehitusloa taotlemiseks.	
Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat alates teatavakstegemisest.	

(allkirjastatud digitaalselt)

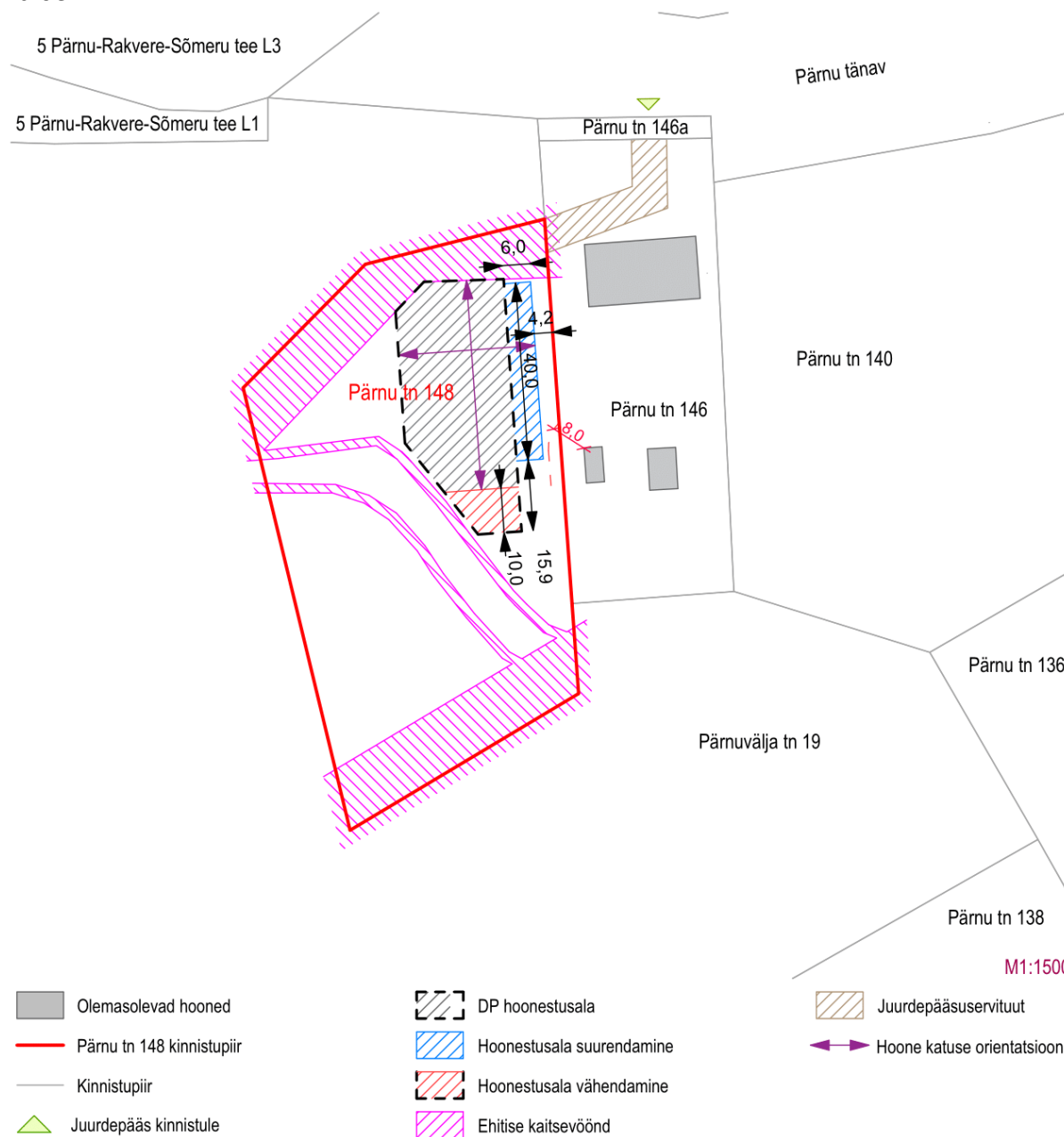
Leemet Paulson
linnasekretär

Paide linnavalitsuse {adoptionDateTime} korralduse nr {regNumber}
„Projekteerimistingimuste andmine Pärnu tn 148 katastriüksustele“
juurde

Ehitusala skeem

Pärnu tn 148

Paide linn



Koostas: Peter Luuk, linnaarhitekt

(allkirjastatud digitaalselt)

Leemet Paulson
linnasekretär